

FONDI IMMOBILIARI

I MATTONI DI CARTA CONVENGONO NEL PERIODO MEDIO LUNGO

Per quanto siano presenti sul mercato italiano da appena tre anni, l'iter istitutivo dei fondi immobiliari chiusi è durato almeno vent'anni da quando il senatore Enzo Berlanda presentò il primo progetto di legge a Palazzo Madama. La prima istituzione a presentare un progetto di fondo immobiliare è stata la società di gestione della filiale italiana di Deutsche Bank, che ha varato tre anni fa Valore immobiliare globale. Tradotto in linguaggio semplice è un investitore di grandi dimensioni che opera sul mercato internazionale acquistando immobili, terreni, quote di società immobiliari o partecipazioni con l'unico scopo di valorizzare questo investimento e produrre ogni anno utili. Al termine del periodo di vita del fondo (normalmente 10-15 anni) la società che gestisce il fondo provvede a liquidare le quote dei sottoscrittori sfruttando l'eventuale capital gain maturato. Quindi al risparmiatore andranno ogni anno cedole in base al rendimento degli immobili (che vengono affittati a solide imprese), mentre alla fine della vita del fondo vengono ripartiti i proventi dalle vendite effettuate, in base alle quote possedute.

Si tratta di uno strumento di risparmio particolarmente conveniente per il sottoscrittore, specie in periodi, come quello attuale, in cui le Borse non godono di buona salute o sono estremamen-

te volatili. Innanzitutto perché investire in un bene solido come il mattone, e poi perché non è soggetto ai saliscendi dei mercati azionari e ai rischi che ne conseguono.

«È un investimento che può dare soddisfazioni nel medio lungo termine - spiega Gerardo Solorio del Borgo, direttore generale di Deutsche Bank Fondi Immobiliari - da mettere nel cassetto e con il quale non è possibile fare speculazioni finanziarie. La cosa più sbagliata da fare è proprio quella di appiacciare un fondo immobiliare come fosse un titolo azionario. Questi, infatti, sono investimenti di grande importanza con arco temporale di almeno una decina d'anni (tanti ne richiede la valorizzazione di un immobile), il mio consiglio, quindi, è di rivolgersi ai fondi immobiliari non solo per diversificare il proprio portafoglio, ma anche per minimizzare il rischio e porsi su una aspettativa di medio lungo termine».

Oggi i fondi immobiliari offrono ai propri sottoscrittori un rendimento medio netto (vale a dire la percentuale, depurata dai costi di gestione, dei proventi delle locazioni) del 5%, mentre la maggior parte delle azioni sono in caduta libera e i titoli di Stato rendono circa il 3% netto. Inoltre da questo tipo di investimento il risparmiatore può uscire quando vuole, vendendo le proprie quote e al tempo stesso partecipare a importanti operazioni immobiliari che da solo non potrebbe mai permet-

tersi. E che, guarda caso, sono anche quelle economicamente più convenienti. Ultimo particolare, ma certo non per importanza, è che il risparmiatore può accedere al mercato immobiliare con cifre anche modeste: bastano 2.500 euro (meno di 5 milioni).

Emy Rotamir

La carta di identità dei nove fondi italiani immobiliari chiusi

VALORE IMMOBILIARE GLOBALE

Gestione: Deutsche Bank Fondi Immobiliari Sgr
Distribuzione: sportelli gruppo Deutsche Bank e promotori F&F
Patrimonio: 159,33 milioni di euro
Durata: 15 anni
Investimento minimo: 5.000 euro
Rendimento: 5%
Asset allocation: diversificata (prevalentemente in Italia) settore non residenziale
Investimento sul patrimonio: 80%
Asset allocation attuale: di tipo geografico (78% Milano, 24% Roma)
Tipologia: 79% abitativa, 24% logistica

BNI PORTFOLIO IMMOBILIARE

Gestione: Bnl Fondi Immobiliari Sgr
Distribuzione: sportelli Bnl, Promotori Bnl Investimenti Sim e Artigiancassa
Patrimonio: 305 milioni di euro
Durata: 10 anni
Investimento minimo: 2.500 euro
Rendimento: 3 punti oltre l'inflazione
Asset allocation: diversificata (prevalentemente in Italia) uffici, centri commerciali, logistica
Investimento sul patrimonio: 34%
Asset allocation attuale: di tipo geografico (65% Milano e Hinterland, 29% Modena, 9% Mestre)
Tipologia: 41% uffici, 28% centri commerciali, 33% logistica

SECURIFONDO

Gestione: Immobiliare Italia Gestioni Sgr (Bari Stabile)
Distribuzione: sportelli casse rurali, banche di credito cooperativo, Casse Raiffeisen
Patrimonio fondo: 160 milioni di euro
Durata: 15 anni
Investimento minimo: 2.500 euro
Rendimento: 4,5%
Asset allocation: diversificata (prevalentemente in Italia) non residenziale
Investimento sul patrimonio: 90%
Asset allocation attuale: 100% Italia
Tipologia: commercio, uffici, residenze socio-assistenziali

FOLUS

Gestione: Sap in Fondi Immobiliari Chiusi di Banche Popolari Spa
Distribuzione: sportelli banche popolari e relativi cooperatori
Patrimonio fondo: 226 milioni di euro
Durata: 12 anni
Investimento minimo: 2.000 euro
Rendimento: 5%
Asset allocation: diversificata, prevalenza Italia, 45% dirizionale, 25% commerciale, 15% logistica
Investimento sul patrimonio: 7%
Asset allocation attuale: di tipo geografico (100% Milano)
Tipologia: 100% uffici

FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO

Gestione: Gestinvest Sgr
Distribuzione: sportelli gruppo Unicredit e relativi promotori
Patrimonio fondo: 413 milioni di euro
Durata: 15 anni
Investimento minimo: 2.500 euro
Rendimento: 5%
Asset allocation: diversificata, prevalenza Italia (20% logistica, 30% terziario, 49% polifunzionale e commerciale)
Investimento sul patrimonio: 59%
Asset allocation attuale: di tipo geografico (32% Lombardia, 68% Roma)
Tipologia: 49% polifunzionale, 9% produttivo, 43% dirizionale

COMI SVILUPPO

Gestione: Comit società di gestione Sgr
Distribuzione: BCI Genercomit Distribuzione

Patrimonio fondo: 250 milioni di euro
Durata: 15 anni
Investimento minimo: 2.500 euro
Rendimento: non dichiarato
Asset allocation: diversificata, prevalenza Italia (commerciale, industriale, turistica)
Investimento sul patrimonio: 0%
Asset allocation attuale: non dichiarata
Tipologia: non dichiarata

PIRAMIDE GLOBALE

Gestione: Deutsche Bank Fondi Immobiliari Sgr
Distribuzione: sportelli gruppo Deutsche Bank e promotori F&F
Patrimonio fondo: 250 milioni di euro
Durata: 15 anni
Investimento minimo: 2.000 euro
Rendimento: 6%
Asset allocation: diversificata, prevalenza Italia (non residenziale)
Investimento sul patrimonio: 10%
Asset allocation attuale: di tipo geografico (100% Lombardia)
Tipologia: 100% uffici

INVESTIMENTO

Gestione: IFM Real Estate Sgr
Distribuzione: sportelli Banca Popolare di Milano e relativi promotori
Patrimonio fondo: 210 milioni di euro
Durata: 10 anni
Investimento minimo: 2.500 euro
Rendimento: 5%
Asset allocation: immobili in cui si esercitano attività ad alto contenuto sociale (ospedali, case di cura, scuole spazi ricreativi)
Investimento sul patrimonio: 0%
Asset allocation attuale: non dichiarata
Tipologia: non dichiarata

I AM IMMOBILIARE EUROPA

Gestione: Intesa Asset Management Sgr
Distribuzione: presso tutti gli sportelli IntesaBCI
Patrimonio fondo: 300 milioni di euro
Durata: 15 anni
Investimento minimo: 2.500 euro
Rendimento: indice Istat - 3% annuo capitalizzato
Asset allocation: complessi commerciali, uffici, industrie in Europa
Investimento sul patrimonio: 0%
Asset allocation attuale: non dichiarata
Tipologia: non dichiarata